

Rostock

## Ufer-Residenz: Wohnen mit unverbaubarem Wasserblick

*Objektnummer: 250920163.1*



**KAUFPREIS: 799.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107,18 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 250920163.1 - 18147 Rostock

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 250920163.1 - 18147 Rostock

## Auf einen Blick

Objektnummer	250920163.1
Wohnfläche	ca. 107,18 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2026
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 50000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	799.500 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung

Objektnummer: 250920163.1 - 18147 Rostock

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	20.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.07.2035	Energie- Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 250920163.1 - 18147 Rostock

## Die Immobilie



Objektnummer: 250920163.1 - 18147 Rostock

## Die Immobilie



Objektnummer: 250920163.1 - 18147 Rostock

## Die Immobilie



Objektnummer: 250920163.1 - 18147 Rostock

## Die Immobilie



Objektnummer: 250920163.1 - 18147 Rostock

## Die Immobilie



Objektnummer: 250920163.1 - 18147 Rostock

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 250920163.1 - 18147 Rostock**

## Ein erster Eindruck

Ihr Zuhause an der Uferpromenade  
Maritimes Wohnen neu definiert.

Am Ballastweg in Rostock entsteht mit der Ufer Residenz ein stilvolles Neubauprojekt mit 17 modernen Eigentumswohnungen in direkter Wassernähe. Die elegante Architektur, großzügige Grundrisse und Wohnflächen von ca. 40 bis 160?m<sup>2</sup> schaffen ein exklusives Wohngefühl – verbunden mit zeitgemäßer Bauweise und einem hohen Anspruch an Qualität und Komfort.

Jede Wohneinheit erhält einen eigenen Tiefgaragenstellplatz. Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen eignen sich ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger, die auf ein werthaltiges Investment mit hohem Wohnwert setzen. Der Baustart ist erfolgt, die bezugsfertige Übergabe ist für das 4. Quartal 2026 vorgesehen.

Wohnen in sicherer Gemeinschaft?

Die Ufer Residenz ist mehr als nur ein schöner Ort – sie ist ein geschützter Rückzugsraum. Die komplett eingezäunte Anlage mit kontrolliertem Zugang schafft ein Gefühl von Geborgenheit und Privatsphäre. Nur Anwohnende betreten das Gelände – kein Durchgangsverkehr, kein Lärm. Stattdessen: Ruhe, Promenadenflair und ein unverstellter Blick auf den Rostocker Stadtauen. Wer hier lebt, lebt sicher – und mit Stil.

Diese hier angebotene Gartenwohnung erhält das alleinige Sondernutzungsrecht an einer ca. 232 m<sup>2</sup> großen Gartenfläche.

Gerne beraten wir Sie in einem persönlichem Gespräch über alle Vorzüge dieser Immobilie und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 250920163.1 - 18147 Rostock**

## Alles zum Standort

Der exklusive Stadtteil Gehlsdorf zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Hansestadt Rostock. Die direkte Lage an der Warnow, die Nähe zum historischen Zentrum sowie zur Ostseeküste machen diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter mit gehobenen Ansprüchen.

Gehlsdorf gilt seit langem als gehobenes Wohnviertel mit einer hochwertigen Bebauung, bestehend aus herrschaftlichen Villen und modernen Wohnhäusern. Die Uferpromenade mit Segelbooten und Yachten verleiht dem Stadtteil ein unverwechselbares maritimes Flair, das sowohl Einheimische als auch Zuzügler schätzen. Die hohe Lebensqualität und das grüne Umfeld machen diesen Stadtteil so begehrts.

Dank der hervorragenden Infrastruktur ist Gehlsdorf bestens an das Nahverkehrsnetz angebunden. Direkte Busverbindungen und eine Fährverbindung über die Warnow ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten wie ein Edeka, eine Poststelle und eine Apotheke sowie Schule und Kitas befinden sich direkt im Stadtteil. Zusätzlich bietet das nahe gelegene Hanse Outlet und das Hansecenter in Bentwisch eine Vielzahl an weiteren Geschäften.

Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind durch den großen WIRO-Sportpark sowie die Nähe zur Ostseeküste umfassend vorhanden – ein weiteres Plus für die hohe Wohnattraktivität. Auch das Ostseebad Warnemünde ist schnell über den Warnow-Tunnel erreichbar.

Diese erstklassige Lage in Kombination mit der hohen Lebensqualität macht Gehlsdorf zu einer der gefragtesten Wohnviertel Rostocks.

**Objektnummer: 250920163.1 - 18147 Rostock**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 20.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 250920163.1 - 18147 Rostock**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: [rostock@von-poll.com](mailto:rostock@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)